



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 383]

नई दिल्ली, बुधवार, अक्टूबर 30, 2019/कार्तिक 08, 1941

No. 383]

NEW DELHI, WEDNESDAY, OCTOBER 30, 2019/KARTIKA 08, 1941

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 22 अक्टूबर, 2019

संख्या टीएमपी/35/2019-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) में 'एम' शैड के रेट्रोफिटिंग परिचालन और अनुरक्षण के लिए 'एम' शैड के साथ भूमि के आबंटन हेतु पट्टा किराए के निर्धारण के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त इस प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेशानुसार एतद् द्वारा निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामल संख्या टीएमपी/35/2019-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(अक्टूबर 2019 के 10वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) एमबीपीटी में प्रिंस डॉक में एम-शैड के रेट्रोफिटिंग, परिचालन और अनुरक्षण के लिए एम शैड के साथ भूमि के आबंटन हेतु पट्टा किराए के निर्धारण के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव पत्र संख्या एफए/आईए-एल-14(19)/सामान्य/593 दिनांक 19 जुलाई 2019 में उल्लेखित मुख्य बिंदुओं का सार के नीचे दिया गया है:

- (i). ग्रेट ब्रिटेन सरकार ने मुंबई में समुद्री व्यापार में वृद्धि का सामना करने के लिए 18वीं सदी के दौरान विक्टोरिया डॉक के साथ प्रिंस डॉक का निर्माण किया। आगामी वर्षों में कार्गो प्रहस्तन व्यापार में वृद्धि के कारण से मुंबई पत्तन में एक नए टर्मिनल कंटेनर के निर्माण के लिए ऊपर उल्लिखित दोनों गदियों का विस्तार किया गया। तथापि, बड़े हुए कार्गो व्यापार के प्रहस्तन के लिए वर्ष 2017 में जवाहर लाल नेहरू पत्तन के विकास के पश्चात् एमबीपीटी ने धीरे-धीरे कार्यों और शहरी उपयोग के लिए इसे अधिक उपयुक्त बनाने के लिए उक्त डॉक के विकास का निर्माण किया।

(ii). **पूर्वतटीय विकास:**

एमबीपीटी लगभग 500 हैक्टेयर भूमि की मुख्य योजना (मास्टर प्लान) द्वारा पर्यटन, सार्वजनिक स्थानों और कार्यालयों के विकास द्वारा इनका पुनर्निर्माण कर रहा है। इससे मुंबईवासियों और उपनगरों एवं पूरे देश के लिए जलाग्र खुल जाएगा। जलाग्र के विकास में निम्नलिखित शामिल है:

- क. स्थानीय कूज टर्मिनल
ख. आरओ-आरओ पैक्स
ग. मैरिना
घ. एम-शैड

क. **स्थानीय कूज टर्मिनल:** स्थानीय कूज टर्मिनल (डीसीटी) एमबीपीटी द्वारा नियोजित संपूर्ण तटीय विवरण स्थल का पहला चरण होगा जिसमें उसके जल परिवहन सुविधाएं और जनता के लिए मनोरंजन केंद्र होंगे। यह तटीय क्षेत्र लगभग 1 कि.मी. तक फैला होगा और इस क्षेत्र में बॉक वे, भोजनालय, स्मृति चिह्न स्टॉल, बुरुज, बगीचे होंगे और इसमें स्थानीय कूज टर्मिनलों (डीसीटी) के परिचालनों सहित सामाजिक समारोहों का आयोजित किया जाएगा। डीसीटी परिचालन शीघ्र ही प्रारंभ हो जाएंगे और स्थानीय कूज मुंबई और गोवा के बीच चलेंगे।

ख. **आरओ-आरओ पैक्स:** पूर्वतट में आरओ-आरओ पैक्स होगा जिसमें मुंबई से मांडवा और मांडवा से मुंबई के बीच यात्री और वाहन चलेंगे और इसका परिचालन शीघ्र ही प्राप्त हो जाएगा।

ग. **मैरिना:** मुंबई में शहर में बड़ी संख्या में आने वाली याँच अथवा स्थानीय याँच की बड़ी संख्या को ध्यान में रखते हुए एक मैरिना के विकास पर विचार किया गया। यह एक सुनियोजित मैरिना होगा जिसमें लगभग 310 याँच (102-शुष्क स्टैकिंग सहित) ठहर सकेंगी। इस मैरिना में जहाज के मरम्मत की सुविधा होंगी और एक क्लब होगा। मैरिना की विस्तृत परियोजना रिपोर्ट तैयार की जा रही है और इसका कार्यान्वयन शीघ्र ही प्रारंभ हो जाएगा। इस विवरण स्थल में एक मौजूदा शैड है जिसे एक शैड के नाम से जानते हैं इसमें नई सुविधा की व्यवस्था करने की योजना है और इसका उपयोग अंदर कैटीन एवं रेस्टोरेंट के लिए किया जाएगा।

घ. **एम-शैड:** एम-शैड प्रिंस डॉक क्षेत्र के पूर्वी हिस्से में स्थित एक पुराना डिपो है। यह कंक्रीट से बनी एक इमारत है जिसमें खम्भे और बीम लगे हुए हैं। इसकी सीढ़ियों भूतल को परछती से जोड़ती हैं। इसका मुख्य प्रवेश मार्ग जमीन की ओर है। यह इमारत ढलवा छत से ढकी हुई है। भवन निर्माण योजना के अनुसार इस अवसंरचना को 11 भागों में नियोजित किया गया है। प्रत्येक में एक बड़ा खुला द्वार है जिसका उपयोग जहाजों के प्रवेश के लिए किया जाता है और प्रत्येक हिस्से में अंदर प्रकाश आने के लिए एक लंबी खिड़की है। अभी इस इमारत का आंशिक रूप से उपयोग किया जा रहा है। इसके 4 हिस्सों में तकनीकी उपस्कर है और अन्य 7 खाली हैं। इमारत का विवरण निम्नानुसार है:

क्र.सं.	प्रस्तुत विवरण	इकाई	माप
1	आयताकार रूपरेखा		
क	लंबाई x चौड़ाई	मीटर	75.5 x 21.16
ख	कुल क्षेत्रफल	वर्ग मी.	1,598
2	एम शैड की कुल ऊँचाई	मी.	9.3
3	फर्श से ढलवा छत की ऊँचाई	मी.	3.4
4	कुल हिस्से	संख्या	11.0

(iii). एमबीपीटी प्रिंस डॉक में एम शैड के पश्चिम की ओर लगभग 1,027 वर्ग मीटर भूमि भी उपलब्ध करवाएगा। एमबीपीटी करार पर हस्ताक्षर करने के पश्चात् आरओ पैक्स के लिए कैटीन/रेस्टोरेंट की सुविधा के विकास, परिचालन एवं अनुरक्षण के लिए संविदाकार को परियोजना स्थल सौंपेगा। एमबीपीटी एम शैड के आस-पास की भूमि का विकास एवं अनुरक्षण करेगा और एम शैड तक पदयात्रियों के लिए रास्ता उपलब्ध करवाएगा। संविदाकार संविदा की 15 वर्ष की अवधि की समाप्ति तक व्यावसायिक परिचालन क्षेत्र का परिचालन और अनुरक्षण एवं टर्मिनल क्षेत्र का

केवल बाहरी अनुरक्षण करेगा। संविदाकार को सुगम परिचालन हेतु आवश्यकतानुसार एम शैड विकसित करने के साथ-साथ उसका अनुरक्षण भी करना होगा।

(iv). परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण नीचे तालिका में दिया गया है:

परियोजना का नाम	करार के वर्षों की संख्या	अनुमानित परियोजना लागत (करोड़ रु. में)
प्रिस डॉक (मुंबई पत्तन) में एम शैड का विकास परिचालन एवं अनुरक्षण	करार पर हस्ताक्षर की तिथि से 15 वर्ष "करार अवधि" के रूप में परिभाषित	लगभग 16.37

(v). भूमि आबंटन नीति के पैरा 13 में भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया का सारांश दिया गया है। इसी प्रक्रिया को नीचे दोहराया जा रहा है:-

“13. भूमि का बाजार मूल्य एवं दर सूची

(क). भूमि आबंटन समिति पत्तन भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सामान्यतः इसमें नीचे उल्लिखित उच्चतम गुणक पर विचार कर सकती है। यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम गुणक नहीं चुनती है तो इसके कारण लिखित में दर्ज करने होंगे।

(i). यदि ऐसे वर्गीकरण/कार्यों के लिए उस क्षेत्र में राज्य सरकार का आयु परिकलन उपलब्ध हो

(ii). पत्तन के समीप पिछले तीन वर्ष में वास्तविक संगत पंजीकृत कार्य विवरणों की उच्चतम दर (संबंधित पत्तन न्यास मंडल उस पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर से पत्तन के सामीप्य का निर्णय करेगा।)

(iii). उस पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर ऐसे कार्य विवरणों के लिए पत्तन भूमि की अद्यतन उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर

(iv). पत्तन द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा परिकलित दर

(v). उस पत्तन द्वारा यथा पहचान किया गया कोई अन्य संगत गुणक

(ख). एलएसी किसी भी भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य की अनुशंसा करने समय सामान्यतः ऊपर पैरा 13 में उल्लिखित उच्चतम गुणकों पर विचार करेगी। वार्षिक पट्टा किराए के संबंध में आरक्षी मूल्य पैरा 13(क) और 13 (ग) के अनुसार निर्धारित दर सूची होगी और किसी भी स्थिति में पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित अद्यतन बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगी।

(ग). पत्तन न्यास भूमि की नवीनतम दर सूची के निर्धारण के लिए पैरा 13(क) में किए गए उल्लेख के अनुसार टीएएमपी को प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। टीएएमपी प्रस्ताव प्राप्त होने के 45 दिन में पणधारकों के परामर्श से नियत प्रक्रिया का पालन करने के पश्चात् भूमि की नवीनतम दर सूची अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास मंडल वार्षिक वृद्धि दर निर्धारित करेगा। यह वार्षिक वृद्धि दर 2% से कम नहीं होगी। टीएएमपी प्रत्येक 5 वर्ष पश्चात् दर सूची का पुनः निर्धारण करेगा।

(घ). नीलामी का आरक्षी मूल्य
आरक्षी मूल्य कंस्टम बांडेड एरिया” के अंदर और बाहर सभी पट्टों के लिए निर्धारित वृद्धि के साथ नवीनतम दर सूची होनी चाहिए।

(vi). मूल्य निर्धारण:

संपदा विभाग द्वारा मूल्य निर्धारण के लिए नियुक्त मैसर्स महेश शेटी, कंसलटेंट्स एंड वैल्यूअर्स ने इस प्रस्ताव की रिपोर्ट दिनांक 25.10.2018 को प्रस्तुत की। मूल्यांकक ने 1,57,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर की मूल्य लागत की अनुशंसा की है।

- (vii). परिचालक व्यावसायिक परिचालन की तिथि से एक वर्ष पश्चात् प्रत्येक वर्ष एमबीपीटी को अधिशुल्क राशि का भुगतान करेगा। परिचालक करार की तिथि और इसके पश्चात् प्रत्येक वर्ष के प्रारंभ में एमबीपीटी को निर्धारित वार्षिक शुल्क का भुगतान करेगा।
- (viii). पट्टा किराया 'एम शैड और उसके बाहर की भूमि के भूमि मूल्य के 6% की दर से वसूल किया जाएगा। पट्टा किराए की गणना नीचे तालिका में दर्शाई गई है:-

क्र.सं.	अवस्थिति	दिया जाने वाला क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	बिचार की गई दर (रुपए में)	परिसंपत्ति का मूल्य (रु. में)	संदर्भ
1.	एम-शैड (वेज 3 से 11)	1307.34	1,57,000 प्रति वर्ग मीटर	20,52,52,380	मूल्यांकन की रिपोर्ट
2	एम शैड के पश्चिम में बाहर खुली भूमि की पट्टी	453.00	62,800 (1,57,000 का 40%)	2,84,48,400	मूल्यांकन की रिपोर्ट
			कुल (रुपए में)	23,37,00,780	
3.	23,37,00,780 रु. की 6% की दर से पट्टा किराया	6/100* ₹ 23,37,00,780 रुपए		1,40,22,046.80 मान लो 1,40,00,000 रुपए	

- (ix). समिति ने 1760.34 वर्ग मीटर भूमि के लिए ऊपर तालिका में परिकलित दर अर्थात् 1,40,00,000/- रुपए प्रतिवर्ष निर्धारित शुल्क के रूप में और सकल परिचालक/बोली लगाने वाले से नीचे तालिका में दर्शाए अनुसार 15 वर्ष की अवधि के लिए अधिशुल्क राशि भी वसूल करने की अनुशासकी है।

वर्ष	निर्धारित वार्षिक शुल्क (रुपए में)	अधिशुल्क (रुपए में)
1	14,00,000	-
2	14,00,000	-
3	1,00,00,000	-
4	1,04,00,000	2,34,99,999
5	1,21,00,000	2,44,39,999
6	1,40,00,000	2,54,17,599
7	1,62,00,000	2,64,34,303
8	1,88,00,000	2,74,91,675
9	2,19,00,000	2,85,91,342
10	2,54,00,000	2,97,34,996
11	2,94,00,000	3,09,24,395
12	3,42,00,000	3,21,61,371
13	3,96,00,000	3,34,47,826
14	4,60,00,000	3,47,85,739
15	5,34,00,000	3,61,77,169
15 वर्ष की समाप्त	-	3,76,24,256
योग	72,49,30,669 रुपए	

- (x). मंडल द्वारा नियुक्त समिति ने ऊपर तालिका संख्या में दिए गए क्रम संख्या (viii) में परिकलित दर अर्थात् 1,40,00,000/-रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की अनुशंसा की है। समिति ने ऊपर तालिका में दर्शाए अनुसार 4% वार्षिक वृद्धि की दर से 15 वर्ष के लिए 72,49,30,669/- रु. के अधिशुल्क एवं निर्धारित शुल्क सहित सकल भुगतान की अनुशंसा की है।

2.2. एमबीपीटी ने प्रस्ताव के साथ निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:-

- (क). एमबीपीटी के प्रस्ताव की प्रति
- (ख). मूल्यांकक (महेश शेटी कंस्लटेंट्स एंड वेल्यअसी) के रिपोर्ट की प्रति
- (ग). भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के रिपोर्ट की प्रति
- (घ). एमबीपीटी मंडल द्वारा एलएसी की अनुशंसाओं को अनुमोदन प्रदान करने वाले मंडल के संकल्प (टीआर संख्या 195 दिनांक 13.11.2018) की प्रति
- (ङ). एमबीपीटी बोर्ड द्वारा एलएसी के गठन को अनुमोदन प्रदान करने वाले बोर्ड के संकल्प (टीआर संख्या 165 दिनांक 08.10.2018) की प्रति
- (च). उपयोगकर्ता की सूची-केवल एक उपयोगकर्ता अर्थात् मैसर्स सी प्राइड बैंकवेट प्रा.लि.

2.3. तदनुसार, एमबीपीटी ने टएएमपी से 1,40,00,000/- रुपए प्रति वर्ष पट्टा किराया और पट्टा किराए के साथ अधिशुल्क प्रभार निर्धारित करने का अनुरोध किया है।

3.1. प्रस्ताव स्वीकार करते हुए हमने दिनांक 25 जुलाई, 2019 के अपने पत्र द्वारा एमबीपीटी को बताया कि संदर्भाधीन प्रस्ताव की मांगे जांच और परामर्श प्रक्रिया के परिणाम की शर्त के अधीन एमबीपीटी के केवल एम-शैड (बेज 3 से 11) और सफल बोलीदाता को एमबीपीटी द्वारा आबंटित एम-शैड के पश्चिम में बाहरी भूमि के खुली पट्टी के पट्टा निर्धारण के प्रस्ताव पर विचार किया जाएगा।

3.2. एमबीपीटी से उक्त पत्र द्वारा एम शैड (बेज 3 से 11) के एकांकित पट्टा किरायों को दर्शाने वाली सोपाधिकताओं और एम-शैड के पश्चिम में बाहरी खाली भूमि की खुली पट्टी के लिए अलग-अलग प्रारूप दर सूची प्रस्तुत करने का भी अनुरोध किया गया।

4. इसी दौरान, निर्धारित परामर्शक प्रक्रिया के अनुसार एमबीपीटी के दिनांक 19 जुलाई, 2019 के प्रस्ताव की प्रति दिनांक 25 जुलाई के हमारे पत्र द्वारा संबंधित उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/भावी बोलीदाताओं को अग्रेषित किया जिसमें उनकी टिप्पणियों मांगी गई है। हमें मामले में निर्णय करने तक उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/भावी बोलीदाताओं से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

5.1. संदर्भाधीन मामले की दिनांक 14 अगस्त, 2019 को इस प्राधिकरण के मुंबई कार्यालय में संयुक्त सुनवाई की गई। एमबीपीटी ने संयुक्त सुनवाई के दौरान इस प्रस्ताव पर पॉवर पॉइंट प्रस्तुति दी/उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों और एमबीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में अपने अनुरोध किए।

5.2. एमबीपीटी ने संयुक्त सुनवाई के दौरान लिए गए निर्णय के अनुसार और दिनांक 25 जुलाई, 2019 के हमारे पत्र के प्रत्युत्तर में दिनांक 16 अगस्त 2019 के अपने पत्र द्वारा प्रिंस डॉक के एम शैड की अवसंरचना और भूमि की प्रारूप दर सूची अग्रेषित की जो निम्नानुसार है:

“प्रिस डॉक में एम शैड अवसंरचनाओं और भूमि की दर सूची

क्र.सं.	अवस्थिति	पट्टाकिराया प्रतिवर्ग मीटर प्रति वर्ष (रुपए में)
1.	भूमि का क्षेत्रफल	₹.62,800.00 (1,57,000.00 का 40%)
2.	भूमि पर अवसंरचना	₹. 1,57,000.00

टिप्पणी:

उपरोक्त सूची की सभी दरों में पीजीएलएम के खंड 13 (ग) के अनुसार न्यासी मंडल द्वारा दिनांक 31.05.2011 के टीआर संख्या 21 द्वारा प्रदान किए गए अनुमोदन के अनुसार प्रति वर्ष 4% की वृद्धि स्वतः हो जाएगी।

”

6.1. प्रस्ताव की जांच करने पर यह पाया गया कि एमबीपीटी से कुछ सूचना/स्पष्टीकरण अपेक्षित है। तदनुसार हमने दिनांक 20 अगस्त 2019 के अपने पत्र द्वारा एमबीपीटी से निम्नलिखित अपेक्षित सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया है। एमबीपीटी ने दिनांक 13 सितंबर 2019 के अपने पत्र संख्या एफए/ओईए-एल 14 (19)/सामान्य/768 द्वारा वांछित सूचना और उस पर एमबीपीटी के उत्तर को चीने तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर
(i).	प्रस्ताव के पैरा 2.1 में एमबीपीटी ने दर्शाया है कि प्रिस डॉक में एम शैड के पश्चिम और की लगभग 1027 वर्ग मीटर भूमि संविदाकार को सौंपा दी जाएगी जबकि प्रस्ताव के पैरा 2.2 में आबंटन हेतु एमशैड के पश्चिम में बाहरी भूमि की खुली पट्टी 453 वर्ग मीटर बताई गई है। एमबीपीटी प्रस्ताव के पैरा 2.1 और पैरा 2.2 में विचार की गई भूमि के क्षेत्रफल में अंतर के कारण स्पष्ट करें।	पैरा 2.1 में उल्लिखित “एम” शैड के पश्चिम में बाहरी भूमि की खुली पट्टी का 1027 वर्ग मीटर के स्थान पर 453 वर्ग मीटर मानना टंकण की त्रुटि थी।
(ii).	मूल्यांकन रिपोर्ट के बिंदु-VI में पाया गया है कि मूल्यांकक ने मौजूदा अवसंरचनात्मक सुविधाओं के मूल्य पर विचार करते हुए मूल्यांकक ने नई नौका घाट पर एम शैड भूमि के लिए 157000 रु. प्रति वर्ग मीटर और इमारत का 2750/- रु. प्रति वर्ग मीटर के मूल्यहास का परिकलन किया है। तथापि, पैरा 2.2 में पाया गया है कि एमबीपीटी ने केवल एम शैड (बेज 3 से 11) के लिए 157000 रु. वर्ग मीटर का प्रस्ताव किया है और इमारत के 2750/- रु. वर्ग मीटर मूल्यहास पर विचार नहीं किया है। एमबीपीटी स्पष्ट करे कि एम शैड इमारत की अवसंरचना को संविदाकार आबंटित करने का प्रस्ताव है अथवा नहीं? यदि प्रस्ताव है तो एमबीपीटी तदनुसार प्रस्ताव में उपयुक्त संशोधन करें।	एमबीपीटी में स्थित 1598 वर्ग मीटर की मौजूदा एम शैड अवसंरचना (बेज 1 से 11) सफल बोलीदाता को आबंटित की जाती है। परिचालक इसमें से बेज 1 सऔर 2 (290.66 वर्ग मीटर) का आरओ पैक्स यात्रियों के लिए सुविधा सेवा के रूप में आरओ पैक्स यात्री टर्मिनल के रूप में पुन निर्माण करेगा। शेष बेज अर्थात् 3 से 11 (1,307.34 वर्ग मीटर) व्यावसायिक उपयोग के लिए परिचालक को आबंटित की जाएगी। भूमि आबंटित समिति के ध्यान में लाया गया (एलएसी रिपोर्ट का पैरा 2 (viii) कि उक्त अवसंरचना का इसकी उपयोगिता अवधि से अधिक उपयोग हुआ है। इसलिए, एलएसी ने अवसंरचना भूमि का 1,57,000 के 6% की दर से प्रतिफल वसूल करने की अनुशंसा की है।
(iii).	“एम शैड के पश्चिम में बाहरी भूमि की खुली पट्टी” का मूल्य 157000/- रुपए का 40% विचार करने का आधार बताएं।	453 वर्ग मीटर भूमि की पट्टी के संबंध में यह बताया जाता है कि बहुत विचार-विमर्श के पश्चात् एमबीपीटी ने 453 वर्ग मीटर खुली भूमि परिचालक को देने का निणय लिया। इस भूमि पर व्यावसायिक कार्य के लिए निर्माण की अनुमति नहीं होगी। इसलिए इसे गैर विकास क्षेत्र मानते हुए और वर्ष 2018-19 के स्टांप ड्यूटी आयु परिकलक में दिए गए गैर विकास क्षेत्र के प्रावधानलागू करते हुए 1,57,000/-रुपए की विकसित भूमि दर की 40% दर पर विचार किया गया। [एमबीपीटी ने इस संबंध में वर्ष 2018-19 की मुंबई स्टांप ड्यूटी आयु परिकलक के संगत सार की प्रति प्रस्तुत की है।]
(iv).	एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रारूप दर सूची प्रस्ताव में पाया गया है कि एमबीपीटी ने भूमि के लिए 62800/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टे किराए और अवसंरचनात्मक भूमि के लिए 157000/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टे किराए का प्रस्ताव किया है। एमबीपीटी द्वारा अपने	एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत संशोधित प्रारूप दर सूची नीचे दी गई है: मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के प्रिस डॉक में भूमि और एम शैड अवसंरचना की दर सूची

प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत की गई मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में मूल्यांकक ने भूमि पर नए नौकाघाट के एम शैड का 157000/- रु. प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया है। ऐसे मामले में पट्टा किराए की गणना भूमि मूल्य के 157000/- रुपए के 6% की दर से की जानी चाहिए थीं जो 9420/- रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पट्टा किराया होता है। एमबीपीटी इस पक्ष की जांच करें और विषय प्रस्ताव में अनुमोदित किए जाने वाले सही पट्टा किराए का प्रस्ताव करें।	क्र.सं.	व्यवस्थिति	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)
	1.	खुली भूमि की पट्टी	453.00	3,768 रु.
	2.	व्यावसायिक उपयोग हेतु भूमि अवसंरचना (बेज 3 से 11)	1,307.34	9,420 रु.
	3.	आरओ पैक्स के लिए भूमि अवसंरचना (बेज 1 और 2)	290.66	शून्य
टिप्पणी: ऊपर दी गई सूची की सभी दरों में पीजीएलएम के खंड 13 (ग) के अनुसार न्यासी मंडल द्वारा टीआर संख्या 21 दिनांक 31.05.2011 द्वारा प्रदान किए गए अनुमोदन के अनुसार प्रति वर्ष 4% की वृद्धि स्वतः हो जाएगी।				

7. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए मतों का सार उनको पृथक् रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

8. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:

- (i). एमबीपीटी मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के पूर्वी जलाग्र के निर्माण वाली परियोजना 1598 वर्ग मीटर माप की एम-शैड (बेज 1 से 11) का निर्माण करना चाहता है। एमबीपीटी द्वारा नियुक्त संविदाकार एम-शैड में 15 वर्ष की अवधि के लिए विकास परिचालन, और अनुरक्षण का कार्य करेगा। इस प्रकार एमबीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 के प्रावधानों के आधार पर प्रिंस डॉक में एमबीपीटी के एम-शैड में भूमि और अवसंरचना के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है।
- (ii). एमबीपीटी से जुलाई 2019 में अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया। एमबीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण को सितंबर 2019 में प्रस्तुत किया। संदर्भाधीन मामले की कार्यवाही के दौरान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई सूचना/स्पष्टीकरण के साथ एमबीपीटी के प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया गया।
- (iii). पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए प्राधिकरण अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है, जो 2 जनवरी, 2014 से लागू है। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने धारा-111 के अंतर्गत महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन किया है। महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 17 जुलाई, 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू किया गया है। एमबीपीटी महापत्तन न्यास के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यथासंशोधित जुलाई 2015 के प्रावधानों के आधार पर एफएसआरयू सुविधा की स्थापना के प्रयोजन से जल क्षेत्र के आबंटन के दरमानों के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है। एमबीपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (iv). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के साथ पठित पैरा 13 (क) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख शामिल हैं। पैरा 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने यह सूचित किया है कि पत्तन के उप अध्यक्ष की उपाध्यक्ष और वित्त, यातायात एवं संपदा प्रबंधन विभागों के रूप में अन्य, सदस्य होने के नाते भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया।
- (v). (क). जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के

दिशानिर्देशों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्य तथा उसमें वर्णित कारकों पर सबसे ज्यादा ध्यान, अर्थात् (i) इसी तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेकनर यदि उपलब्ध हो तो (ii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसापास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेद-देन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकक द्वारा परिकलित दर और (v) पत्तन द्वारा किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया जाएगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी, गुणक का चयन नहीं कर रहा है, तो इसके लिए कारणों को दर्ज करना होगा।

(ख). इस संबंध में, भूमि आबंटन समिति ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

- (i). स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर 2018-19 में यथा प्रदर्शित भूमि की मूल्य 56400/- रु. प्रति वर्ग मीटर है और अवसंरचना के निर्माण का मूल्य 2750/-रु. प्रति वर्ग मीटर है।
- (ii). कोई वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन नहीं है और क्षेत्र के आस-पास में पिछले तीन वर्ष में निविदाएं संदर्भाधीन है।
- (iii). किसी अन्य प्रासंगिक गुणक के अंतर्गत अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा एमबीपीटी को प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार विद्यमान आधारित संरचना सुविधाओं को मानते हुए मूल्य 1,57,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर है और स्ट्रक्चर के निर्माण का मूल्य 2750/-रु. प्रति वर्ग मीटर बताया है।

(ग). इस प्रकार उक्त चर्चा के अनुसार विभिन्न गुणकों के अंतर्गत भूमि के यथा निर्धारित मूल्य के आधार पर भूमि आबंटन समिति ने एम-शेड (बे 1 से 30) अवसंरचनात्मक भूमि के संबंध में सभी गुणकों के मध्य उच्चतम होने के कारण भूमि की के मूल्य को 1,57,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर तक विचार करने की सिफारिश की है।

(घ). “एम”- शेड के पश्चिम दिया में 453 वर्ग मीटर खुले भूमि क्षेत्र के मूल्य के संबंध में यह मानते हुए कि भूमि गैर विकास क्षेत्र वाली है इसलिए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) ने “एम” शेड के भूमि मूल्य के 40% अर्थात् 1,57,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर तक की है, पर भूमि क्षेत्र पर विचार करने की अनुशंसा की है।

(ङ). एम-शेड (बे 1 से 13) की अवसंरचना के मूल्यांकन के संबंध में यह मानते हुए कि एम-शेड की उपयोगिता अवधि समाप्त हो चुकी है। इसलिए एलएसी ने केवल अवसंरचना के अंतर्गत आने वाले भूमि क्षेत्र के लिए प्रभार की अनुशंसा की तथा अवसंरचना मूल्य निर्धारित द्वारा यथा निर्धारित को छोड़ देने की अनुशंसा भी की है।

(vi). 1,57,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर पर एम-शेड (बे 1 से 13 तक) के स्ट्रक्चर के अंतर्गत आने वाले भूमि के मूल्य और एलएसी द्वारा यथा अनुशांसित 62,800/- रु. प्रति वर्ग मीटर पर “एम” शेड के पश्चिम दिशा में 453 वर्ग मीटर खुले भूमि क्षेत्र के मूल्य पर विचार करते हुए एमबीपीटी ने भूमि के मूल्य के 6% पर लिए जाने वाले कुल वार्षिक पट्टा किराए की गणना की। इस प्रकार अवसंरचना के अंतर्गत आने वाली भूमि के लिए किराए का एमबीपीटी द्वारा 9420/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और “एम” शेड के पश्चिम दिशा में खुले भूमि क्षेत्र के लिए 3768/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष का प्रस्ताव किया है। पोर्ट द्वारा अवसंरचना के लिए किसी किराए का प्रस्ताव नहीं किया गया है।

(vii). यह मानते हुए कि पोर्ट का प्रस्ताव पट्टा किराए का निर्धारण भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में है और एलएसी की सिफारिशों के अनुसार है और यह मानते हुए कि एलएसी की सिफारिश को एमबीपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज का अनुमोदन प्राप्त है इसलिए यह प्राधिकरण 453 वर्ग मीटर खुले भू-खंड के लिए पट्टा किराए को 3768/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और पोर्ट द्वारा अवसंरचना (बे 3 से 11) के अंतर्गत 1307.37 वर्ग मीटर भूमि के लिए प्रस्तावित 9420/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निर्धारण के लिए तैयार है।

(viii). उपर्युक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित किराया सूची में एमबीपीटी ने 290.66 वर्ग मीटर आरओ-पैक्स टर्मिनल (बे 1 और 2) के लिए स्ट्रक्चर के अंतर्गत आने वाली भूमि के लिए ‘शून्य’ पट्टा किराए का प्रस्ताव भी किया है। यद्यपि, एमबीपीटी ने दिनांक 13 सितंबर 2019 के अपने पत्र में बताया कि परिचालक द्वारा बे 1 और 2 आरओ-पैक्स यात्रियों के लिए

सुविधा सेवा के रूप में आरओ-पैक्स यात्री टर्मिनल का पुनःनिर्माण करेगा। एलएसी रिपोर्ट में यह पाया गया कि एलएसी ने पैरा संख्या 1(xii) से (xv) में संविदाकार के साथ केवल 1760.34 वर्ग मीटर क्षेत्र अर्थात् 453 वर्ग मीटर खुले क्षेत्र के अंतर्गत और अवसंरचना (बे 3 से 11) के अंतर्गत आने वाली 1307.34 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में विचार-विमर्श किया। एलएसी ने आरओ-पैक्स टर्मिनल (बे 1 और 2) के लिए अवसंरचना के अंतर्गत आने वाली 290.66 वर्ग मीटर भूमि के आबंटन के संबंध में किए गए कोई विचार-विमर्श नहीं पाया। न्यासी मंडल ने 1760.34 वर्ग मीटर के लिए पट्टा किराए के निर्धारण हेतु एलएसी की अनुशंसाओं को भी अनुमोदित किया। चूंकि एलएसी रिपोर्ट में आरओ-पैक्स टर्मिनल (बे 1 और 2) के लिए अवसंरचना के अंतर्गत भूमि के आबंटन के संबंध में कोई विशिष्ट अनुशंसा नहीं है तथा इस संबंध में कोई मंडल का कोई विशिष्ट अनुमोदन है इसलिए आरओ-पैक्स टर्मिनल (बे 1 और 2) के लिए अवसंरचना के अंतर्गत आने वाली 290.66 वर्ग मीटर भूमि के लिए 'शून्य' किराया की पृथक् प्रविष्टि के विवरण को उचित नहीं पाया गया। तदनुसार, यह प्राधिकरण आरओ-पैक्स टर्मिनल (बे 1 और 2) के लिए अवसंरचना के अंतर्गत आने वाले भूमि हेतु 'शून्य' किराए के विवरण को किराया सूची में अनुमोदन के लिए बाध्य नहीं है।

- (ix). एमबीपीटी ने इस प्रकार के लिए प्रस्ताव को पाया कि एक वर्ष की समाप्ति के बाद दर 4% प्रति वर्ष तक अपने आप बढ़ जाएगी। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 की भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड 13 (ग) पत्तन को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने के लिए लचीलापन प्रदान करती है। यह वार्षिक वृद्धि 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया। चूंकि 4% की वार्षिक वृद्धि दर भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों के अनुसार हैं इसलिए 4% वार्षिक वृद्धि के प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया गया।
- (x). वार्षिक पट्टा किराया पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तिथि 30 दिन बाद प्रभावी होगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) यह अनुबद्ध करता है कि इस प्राधिकरण द्वारा दरों का संशोधन प्रत्येक 5 वर्षों में एक बार किया जाएगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की गई है कि वार्षिक पट्टा किराये 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेंगे।

8.1. परिणामस्वरूप और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर प्रिंस डॉक में एमबीपीटी के एम शैड की भूमि के आबंटन हेतु **अनुलग्नक** के रूप में संलग्न, पट्टा किराया अनुसूची, अनुमोदित की जाती है।

8.2. पट्टा किराया अनुसूची, इस आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन पश्चात् प्रभावी होगी और 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेंगी। अनुमोदन इसके पश्चात् स्वतः ही व्यपगत हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा इनका विशिष्ट रूप से विस्तार नहीं कर दिया जाता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./266/19]

अनुलग्नक

मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के प्रिंस डॉक स्थित एम-शेड में भूमि के लिए दर सूची

क्र.सं.	अवस्थिति	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)
1.	खुला भूमि खंड	453.00	` 3,768
2.	व्यवसायिक उपयोग (बे 3 से 11) के लिए अवसंरचनात्मक भूमि	1,307.34	` 9,420

टिप्पणी:

- उपर्युक्त सूची में दी गई सभी दरें एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रतिवर्ष 4% तक स्वतः ही बढ़ जाएगी।
- पट्टा किराए इस सूची के प्रभावी होने की तिथि से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
NOTIFICATION

Mumbai, the 22nd October, 2019

No. TAMP/35/2019-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rent for allotment of land area alongwith 'M' shed for retrofitting, operation and maintenance of M-shed at Prince's dock at MBPT, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/35/2019-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 10th day of October 2019)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rent for allotment of land area alongwith 'M' shed for retrofitting, operation and maintenance of M-shed at Prince's dock at MBPT.

2.1. The main points made by the MBPT in its proposal letter No.FA/OEA-L-14(19)/Gen/593 dated 19 July 2019 are summarized below:

- (i). Prince's Dock, along with Victoria Dock, was built in the 18th century, during the Great Britain Government, to face the increase in maritime traffic in Mumbai. Over the years due to the increase in the cargo handling traffic, the above mentioned two docks were filled up to create a new terminal container in the Mumbai Port. However, after the development of the Jawaharlal Nehru Port in the year 2017 for handling increased cargo traffic, the MBPT decided to develop the said dock area for leisurely activities and make it more suitable for urban usages.
 - (ii). Eastern Water Front development:
MBPT is in the process of revamping its activities with the introduction of tourism, developing public spaces and office spaces by way of the master planning of about 500 ha. This will open up the Eastern Waterfront to the residents of Mumbai and suburbs and to the rest of the nation. The revamping of the Eastern Water Front includes development of:
 - a. Domestic Cruise Terminal
 - b. RO-RO Pax
 - c. Marina
 - d. M-Shed
- a. **Domestic Cruise Terminal:** The Domestic Cruise Terminal (DCT) is the Phase 1 of the overall waterfront / promenade planned by MBPT, which will have various water transport facilities and leisurely activities for public. The waterfront area stretches to almost 1 km length and many activities like walkways, eateries, souvenir stalls, watch tower, gardens and social events including the Domestic Cruise Terminal (DCT) operations shall be carried out in the said area. DCT operations shall begin soon and domestic cruises will ply between Mumbai and Goa.
 - b. **RO-RO Pax:** The Eastern Waterfront shall also comprise the RO PAX area, which will ply passengers and vehicles from Mumbai to Mandwa and back and its operation will commence shortly.
 - c. **Marina:** A considerable fact for development of a marina in Mumbai is the high number of yachts that visit the city or are based locally. A marina is planned which will accommodate approximately 310 number of yachts (including 102 dry stacking). The marina will also contain ship repair facility and a club. The DPR of Marina is under preparation and execution of the same shall begin soon. The marina

promenade has an existing shed popularly known as M shed which is planned to be retrofitted and used for indoor canteen/restaurant facilities.

- d. **M- Shed:** M-Shed is an old depot structure located on the eastern part of the Prince's Dock area. It is a reinforced-concrete building with pillars and beam. Many staircases connect the ground floor with the mezzanine. The main access is located towards the land side; the building is covered by pitched roof. As per the building plan, the said structure is divided into 11 parts, each having a large opening once used as an access for freight movements and a long window for the passage of light to the interior. Presently, the building is being partially used wherein 4 spans host technical equipment, the other 7 are vacant and abandoned. The features of the building are as below:

Sr. No	Detail Description	Unit	Measurement
1	Rectangular plan		
A	Length x Breadth	M	75.5 x 21.16
B	Total Area	Sq.m.	1,598
2	Total Height of M-Shed	M	9.3
3	Height of Mezzanine Floor from Ground	M	3.4
4	Total No. of Span	Nos.	11.0

- (iii). MBPT will also provide land area of approx. 1,027 sq. mts on the western side of the M Shed at the Prince's Docks. The MBPT will hand over the project site to the Contractor for Development, Operation & Maintenance of Canteen/ Restaurant as a facility for RO PAX, post signing the Agreement. Land around M-Shed will be developed and maintained by the MBPT and pedestrian access will be given to M-Shed. The Contractor is expected to carry on operations and maintenance of the Commercial Operation Area and only external maintenance of the Terminal Area till the end of the Contract Period of 15 years. Depending upon the requirement, the Contractor has to develop M-shed as well and ensure maintenance of the same as required for the smooth operations.
- (iv). Brief particulars of the project are provided in the table below:

Name of the Project	Number of years of Agreement	Estimated Project Cost (In ` Cr.)
Development, Operation and Maintenance of M-Shed at Prince's Dock (Mumbai Port)	15 years from the date of signing the Agreement, defined as "Agreement Period"	Approx. 16.37

- (v). Para 13 of the Land Policy outlines the procedure to be adopted by the Land Allotment Committee (LAC) for determining the market value of land. The same is reproduced below:-

"13. Market value of land and SoR.

- (a). Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned herein below to determine the latest market value of Port land. In case the Land Allotment Committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (i). State Government's Ready Reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities.
- (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by

the respective Port Trust Boards”, with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust board.

- (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
- (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
- (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port.
- (b). The LAC shall, while recommending the latest Market Value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13 above. Reserve Price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13(a) and 13 (c) and would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust.
- (c). The Port Trust would make a proposal as outlined in Para 13(a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stakeholders within 45 days of the receipt of the proposal. The Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP.
- (d). Reserve Price for Auction
The reserve price should be the latest SoR with due escalation for all leases within and outside the Custom Bonded Area.”
- (vi). Determination of values :
M/s. Mahesh Shetty, Consultants and Valuers, Mumbai appointed for the valuation by the Estate department has submitted the report on 25.10.2018 for the proposal. The valuer has recommended `1,57,000/- per sq. mtr. as valuation cost.
- (vii). The Operator shall pay premium amount to MBPT every year from 1st anniversary of the Date of Commercial Operation. The operator shall pay the Annual fixed fee to MBPT from the date of award of agreement and at the start of each subsequent anniversary.
- (viii). The lease rent shall be charged at 6% of the land value of 'M' shed and outside land area. The lease rent calculation is shown in the table below:

Sr. No.	Location	Area in Sq. mtr. to be given	Rate considered in INR	Value of asset in INR	Reference
1.	M-shed (Bays 3 to 11)	1307.34	1,57,000 Per Sq. M.	20,52,52,380	Valuers' report
2	Open strip of outside land on west of M-shed.	453.00	62,800 (40% of 1,57,000)	2,84,48,400	---do--
			Total in INR	23,37,00,780	
3.	Lease rent @ 6% of ` 23,37,00,780	6/100* ` 23,37,00,780		1,40,22,046.80 Say ` 1,40,00,000	

- (ix). The Committee has recommended the rate arrived at in the table above i.e. `1,40,00,000/- per year to be charged as fixed fee for the area admeasuring 1760.34 sq. mtr. and also premium amount for a period of 15 years to the successful operator / bidder as per the table shown below :-

YEAR	ANNUAL FIXED FEE (₹)	PREMIUM (₹)
1	14,00,000	-
2	14,00,000	-
3	1,00,00,000	-
4	1,04,00,000	2,34,99,999
5	1,21,00,000	2,44,39,999
6	1,40,00,000	2,54,17,599
7	1,62,00,000	2,64,34,303
8	1,88,00,000	2,74,91,675
9	2,19,00,000	2,85,91,342
10	2,54,00,000	2,97,34,996
11	2,94,00,000	3,09,24,395
12	3,42,00,000	3,21,61,371
13	3,96,00,000	3,34,47,826
14	4,60,00,000	3,47,85,739
15	5,34,00,000	3,61,77,169
End of 15 th Year	-	3,76,24,256
Total	₹ 72,49,30,669	

- (x). The Committee appointed by the Board has recommended rate arrived at in the table as given at Sl. no. (viii) above i.e. ₹ 1,40,00,000/- per sq. mtr. per annum. The gross payment including fixed fee and premium @ 4% annual escalation per annum as shown in the table above, works out to ₹ 72,49,30,669/- for 15 years.

2.2. The MBPT has furnished the following documents along with the proposal.

- Copy of the MBPT Proposal.
- Copy of the Report of the Valuer (Mahesh Shetty consultants & valuers).
- Copy of the Land Allotment Committee (LAC) Report.
- Copy of the Board Resolution of the MBPT Board approving the recommendations of the LAC (TR no. 195 dated 13.11.2018)
- Copy of the Board Resolution of the MBPT Board approving for constituting LAC. (TR no. 165 dated 08.10.2018)
- List of User – only one user i.e. M/s Sea Pride Banquet Pvt. Ltd.

2.3. Accordingly, the MBPT has requested TAMP to fix the lease rent of ₹ 1,40,00,000/- per annum and to fix the premium charges alongwith lease rent.

3.1. While acknowledging the proposal, we have vide our letter dated 25 July 2019 conveyed to MBPT that the proposal of MBPT would be taken up only to extent of fixing the lease rental for the M-shed (Bays 3 to 11) and the Open strip of outside land on west of M-shed to be allotted by the MBPT to the successful bidder subject to outcome of the consultation procedure and further scrutiny of the proposal in reference.

3.2. Vide the above said letter, the MBPT was also requested to furnish the Draft SOR along with the conditionalities indicating unitised lease rentals for M-shed (Bays 3 to 11) and Open strip of outside land on west of M-shed separately.

4. In the meanwhile, in accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT proposal dated 19 July 2019 was forwarded to the concerned users/ user organizations/ prospective bidders vide our letter dated 25 July 2019 seeking their comments. We have not received any comments from the users / user organizations/ prospective bidders till the case was finalized.

5.1. A joint hearing on the case in reference was held on 14 August 2019 at the office of this Authority in Mumbai. At the joint hearing, the MBPT made a brief power point presentation on the proposal. At the joint hearing, the users/ user organisations and the MBPT have made their submissions.

5.2. As decided at the joint hearing, and in response to our letter dated 25 July 2019, the MBPT vide its letter dated 16 August 2019 has forwarded the draft Schedule of rates for area under land and structure at MBPT M-Shed at Prince's Dock, which is as follows;

**“Schedule of Rate for area under land and structures at Mumbai Port Trust
(MBPT) M-Shed at Prince's Dock**

Sr. No.	Location	Lease Rentals per Sq.mtr per annum (in `)
1.	Land area	` 62,800.00 (40% of ₹ 1,57,000.00)
2.	Land – Under Structures	` 1,57,000.00

Note:

All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% p.a. as approved by the Board of Trustees vide TR No. 21 of 31.05.2011 as per clause 13(c) of PGLM.

”

6.1. On scrutiny of the proposal, it was seen that some information/ clarification were required from MBPT. Accordingly, we have vide our letter dated 20 August 2019 requested MBPT to furnish the following requisite information / clarification. The MBPT has responded vide its letter No. FA/OEA-L-14(19)/Gen/768 dated 13 September 2019. The information sought by us and the response of MBPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Response of MBPT
(i).	As per para 2.1 of the proposal, the MBPT has indicated that a land area of approx. 1027 sq. mtrs. on the western side of the M.Shed at the prince's docks will be handed over to the contractor, whereas, at para 2.2 of the proposal, the open strip of outside land on west of M Shed is considered as 453 sq. mtrs. for allotment. The MBPT to clarify the reason for the difference in the land area considered at para 2.1 and para 2.2 of the proposal.	Area of open strip of outside land on west of “M” Shed shall be considered as 453 Sq. Mtrs. Area of 1027 Sq. Mtrs. mentioned in para 2.1 was a typographical error.
(ii)	As seen from the valuation report at point VI – Value considering the existing infrastructure facilities, the valuer has arrived at the land value of M Shed at new ferry wharf at ` 157000 per sq. mtr. and depreciated building at ` 2750/- per sq. mtr. However, as seen from the proposal at para 2.2, the MBPT has proposed only ` 157000 per sq. mtr. for M Shed (bays 3 to 11) and has not considered the depreciated building rate of ` 2750/- per Sq. Mts. The MBPT to clarify whether the structures of the M Shed building is proposed to be allotted to the contractor or not? If so, the MBPT to suitably modify the proposal accordingly.	Existing “M” Shed structure (Bays 1 to 11) situated on MBPT land admeasuring 1,598 Sq. Mtrs. is to be allotted to the successful bidder. Of which, bays 1 and 2 (adm.290.66 Sq. Mtrs.) will be retrofitted by operator as Ro-Pax Passenger Terminal as a facility service for Ro-Pax passengers. Remaining bays, i.e. 3 to 11 (adm.1,307.34 Sq. Mtrs) will be allotted for commercial exploitation by operator. It was brought to the notice of Land Allotment Committee (para 2 (viii) of LAC Report) that the said structure has outlived its useful life. Therefore, LAC has recommended to charge only land area under structure (adm. 1,307.34 Sq. Mtrs.) at 6% return of ₹ 1,57,000
(iii)	The basis to consider the value of “Open strip of outside land on west of M.Shed” at 40% of ₹ 157000/- needs explanation.	As regards strip of land admeasuring 453 Sq. Mtrs, it is stated that after many deliberations, MBPT decided that the open land area of 453 Sq. Mtrs. will be given to operator on which no commercial purpose development will be allowed. Therefore, considering it as ‘No Development Zone’, and applying provision of ‘No Development Zone’ furnished in Stamp Duty Ready Reckoner 2018-19,

		rate has been considered @ 40% of the developed land rate of ₹1,57,000. [MBPT has furnished a copy of the relevant extract of the Stamp Duty Ready Reckoner Mumbai 2018-19 in the regard.]																
(iv).	As seen from the proposed draft SOR furnished by MBPT, it is seen that the MBPT has proposed lease rent of ₹ 62800/- per sq.mtr. per annum for land area and lease rent of ₹ 157000/- per sq.mtr. per annum for land under structures. From the Valuation Report as furnished by MBPT alongwith its proposal, the value of M shed at New Ferry Wharf on land area has been determined by the Valuer at ₹ 157000/- per sq.mtr. In such a case, the lease rent would have to be worked out @ 6% of ₹ 157000/- of land value, which works out a lease rent of ₹ 9420/- per sq.mtr. per annum. The MBPT to examine this aspect and propose correct lease rent to be approved in the subject proposal.	<p>The Revised Draft SOR furnished by the MBPT is given below :</p> <p style="text-align: center;">Schedule of Rate for area under land and structure at Mumbai Port Trust (MBPT) M-Shed at Prince's Dock</p> <table><tr><th>Sr. No.</th><th>Location</th><th>Area (in Sq. Mtrs)</th><th>Lease Rentals per sq. mtr. Per annum (in ₹)</th></tr><tr><td>1.</td><td>Strip of open land</td><td>453.00</td><td>₹ 3,768</td></tr><tr><td>2.</td><td>Land under structures for commercial utilization (Bays 3 to 11)</td><td>1,307.34</td><td>₹ 9,420</td></tr><tr><td>3.</td><td>Land under structure – for Ro-Pax Terminal (Bays 1 and 2)</td><td>290.66</td><td>Nil</td></tr></table> <p>Note: All the rates provide in the above schedule shall get automatically escalated by 4% p.a. as approved by the Board of Trustees vide TR No. 21 of 31.05.2011 as per Clause 13(c) of PGLM</p>	Sr. No.	Location	Area (in Sq. Mtrs)	Lease Rentals per sq. mtr. Per annum (in ₹)	1.	Strip of open land	453.00	₹ 3,768	2.	Land under structures for commercial utilization (Bays 3 to 11)	1,307.34	₹ 9,420	3.	Land under structure – for Ro-Pax Terminal (Bays 1 and 2)	290.66	Nil
Sr. No.	Location	Area (in Sq. Mtrs)	Lease Rentals per sq. mtr. Per annum (in ₹)															
1.	Strip of open land	453.00	₹ 3,768															
2.	Land under structures for commercial utilization (Bays 3 to 11)	1,307.34	₹ 9,420															
3.	Land under structure – for Ro-Pax Terminal (Bays 1 and 2)	290.66	Nil															

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). As part of the project involving revamping of the Eastern Water Front of Mumbai Port Trust (MBPT), the MBPT intends to develop M-Shed (bays 1 to 11) admeasuring 1598 Sq. mts. The Contractor, who will be engaged by the MBPT would be involved in the Development, Operation & Maintenance of the facilities at M-shed, for a period of 15 years. Thus, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease Rental for the land and structures at MBPT's M-Shed at Prince's Dock based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii). The MBPT has filed its proposal in July 2019. The MBPT has furnished the additional information/ clarification sought by us in September 2019. The proposal of MBPT along with the information/ clarification furnished by the MBPT during the processing of the case in reference, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. Thus MBPT has, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for fixation of lease Rental for the land and structures at MBPT's M-Shed at Prince's Dock, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015. The proposal of MBPT has the approval of its Board of Trustees.

- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and Financial Advisor and Chief Accounts Officer and Chief Engineer being the other members.
- (v). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). In this connection, the LAC has observed the following:
- (i). The value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner 2018-19 is at ₹ 56,400/- per sq.mtr. and the value of the construction of structures is at ₹ 2750/- per sq.mtr.
- (ii). There are no actual relevant transactions and tenders in the past three years in the vicinity of the area under reference.
- (iii). Under 'any other relevant factor, the value considering existing infrastructure facilities as per Land valuation report submitted by the approved valuer to MBPT is ₹ 1,57,000/- per sq.mtr and the value of the construction of structures is reported at ₹ 2750/- per sq.mtr.
- (c). Thus, based on the value of the land as determined under various factors as discussed above, the LAC, with regard to the land under the structures of M-Shed (Bays 1 to 13), has recommended to consider the value of the land at ₹ 1,57,000/- per Sq.mtr., being the highest amongst all the factors.
- (d). As regards, value of the open land area admeasuring 453 sq.mtrs. on the western side of 'M' shed, considering that the land is a no development zone, the LAC has recommended to consider the land area at 40% of the land value of the "M" Shed i.e. ₹ 1,57,000/- per sq. mtr, which works out to ₹ 62,800/- per sq. mtr. The 40% factor is reported to be based on the provision contained in the Ready Reckoner 2018-19.
- (e). As regards, valuation of the structure of M-Shed (Bays 1 to 13), considering that the structure of M-Shed has outlived its useful life, the LAC has recommended to charge only for the land area under the structures and has ignored the value of the structures, as determined by the Valuer.
- (vi). Considering the value of the land under the structures of M-Shed (Bays 1 to 13) at ₹ 1,57,000/- per sq. mtr. and the value of open land area admeasuring 453 sq.mtrs. on the western side of 'M' shed at ₹ 62,800/- per sq. mtr. as recommended by the LAC, the MBPT has arrived at the total annual lease rent to be charged at 6% of the value of the land. Thus, the rentals for the Land under structures has been proposed by the Port at ₹ 9420/- per sq.m per annum and the rentals for the open land area on the western side of 'M' shed at ₹ 3768/- per sq.m per annum. No rentals have been proposed by port for the structures.
- (vii). Considering that the proposal of the port prescribing the lease rentals is in accordance with the land policy guidelines, 2014 and as per the recommendations of the LAC and considering that the recommendation of the LAC has the approval of the Board of Trustees of MBPT, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rentals for strip of open land admeasuring 453 sq. mtrs at ₹ 3768 per sq.mtr. per annum and for Land under structures (Bays 3 to 11) admeasuring 1307.37 sq. mtrs at ₹ 9,420 per sq mtr. per annum, as proposed by the Port.

- (viii). In addition to the above, in the proposed Rent Schedule, the MBPT has also proposed 'Nil' lease rent for Land under structure for Ro- Pax Terminal (Bays 1 and 2) admeasuring 290.66 sq. mtrs. Though the MBPT in its letter dated 13 September 2019 has stated that Bays 1 and 2 will be retrofitted by operator as Ro-Pax passenger Terminal as a facility service for Ro-Pax passengers, it is seen from the LAC Report that the LAC at Para no. 1(xii) to (xv) has discussed about allotment of area of only 1760.34 sq.m to the Contractor i.e. an open strip area of 453 sq.m. and land area under structures (Bays 3 to 11) to the tune of 1307.34 sq.m. The LAC is not seen to have discussed anything regarding the allotment of Land under structure for Ro- Pax Terminal (Bays 1 and 2) admeasuring 290.66 sq. mtrs. The Board of Trustees have also approved the recommendations of the LAC for fixation of lease rent for 1760.34 sq. mtrs. Since there is no specific recommendation about the allotment of land under structures for Ro- Pax Terminal (Bays 1 and 2) in the LAC report and no specific approval of the Board in this regard, the question of prescription of a separate entry of 'Nil' rental for Land under structure for Ro- Pax Terminal (Bays 1 and 2) admeasuring 290.66 sq. mtrs. does not arise. Accordingly, this Authority is not inclined to approve prescription of 'Nil' rental for Land under structure for Ro- Pax Terminal (Bays 1 and 2), in the Rent Schedule.
- (ix). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is as per the provision of the Land Policy Guidelines of 2014, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (x). The annual lease rent would come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals shall remain in force for a period of five years.

8.1. In the result, and for the reasons given above, and based on the collective application of mind, the Schedule of rental for allotment of land at MBPT M-Shed at Prince's Dock, as attached as **Annex** is approved.

8.2. The Schedule of Lease Rentals will come into force after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT-III/4/Exty../266/19]

Annex

Schedule of Rental for land at M-Shed at Prince's Dock of Mumbai Port Trust (MBPT)

Sr. No.	Location	Area (in Sq. Mtrs)	Lease Rentals per sq. mtr. Per annum (in ₹)
1.	Strip of open land	453.00	₹ 3,768
2.	Land under structures for commercial utilization (Bays 3 to 11)	1,307.34	₹ 9,420

Note:

- All the rates provide in the above schedule shall get automatically escalated by 4% p.a. after expiry of one year.
- The lease rentals shall remain in force for a period of five years from the date of effect of this schedule.
